

Sachbearbeiter/in: Herr Weidenhaupt
Datum: 24.04.2013

☒

öffentlich

☐

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Sport und Freizeit

Betreff:

Anfrage der SPD-Fraktion im Nachgang zur Sitzung am 11.04.2013

Beschlussentwurf:

Nach Beratungsergebnis.

Zu Frage 1 – Der Bereich Immobilienmanagement stellt die Unterlagen zusammen und reicht diese nach.

Vorbemerkungen zu den Fragen 2 und 3 - Die Verwaltung verweist einleitend auf die Beantwortung des Fragenkataloges der SPD-Fraktion vom 10.12.2012, Vorlagen-Nr. 254/2012 1. Ergänzung:

Auszug:

(...)

4. Ist der präsentierte Entwurf nach dem derzeitigen Bebauungsplan umsetzbar?

Nein. Die Verwaltung hat in den letzten Jahren wiederholt darauf hingewiesen, dass mit den derzeit verbindlichen Bebauungsplänen Nr. 31 (von 1966) und Nr. 1/31A (von 2002) lediglich der derzeitige Bestandsschutz der vorhandenen Anlagen gesichert ist und für jegliche Neubau-/Erweiterungsmaßnahmen das entsprechende Planungsrecht neu geschaffen werden muss. Die vorgenannten Bebauungspläne, sowie der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1/72 Blatt a (von 1974) wurden den Fraktionen am 12.12.2012 im Original übergeben.

Zur Umsetzung des präsentierten Entwurfes ist in jedem Fall die Aufstellung eines/mehrerer Bebauungspläne sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In Anbetracht der komplexen Fragestellung werden im Zuge der Bauleitplanung mehrere Fachgutachten (z.B. Lärm-, Verkehr-...) erforderlich. Hierfür müssen neben den Gebäudekubaturen und deren Lage, auch die möglichen Nutzer einschließlich Nutzungsfrequenzen bekannt sein.
(...)

Mit den derzeit verbindlichen Bebauungsplänen (Nr. 1/31 von 1966, 1/31 A von 2002) ist lediglich der baurechtliche Bestandsschutz der vorhandenen Anlagen gesichert und für jegliche Neubau-/Erweiterungsmaßnahmen muss das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.

Da noch nicht klar ist, welche Erweiterungsmaßnahmen (Größenordnung, Bau-/Umbaumaßnahmen) in welchen Bereichen des Gebäudes und/oder Geländes für das Sauna- und/oder Fitnessangebot erfolgen soll, kann man die Fragen aktuell nur grob nach internen Umbauten und Neubau-/Erweiterungsmaßnahmen unterscheiden.

Zu Frage 2 - Erweiterungen im Sauna- und Fitnessbereich sind nach dem aktuellen Bebauungsplan nicht umsetzbar. Neubau-, Anbau- oder Erweiterungsmaßnahmen für Sauna- und Fitnessbereich baulicher Art - außerhalb des vorhandenen Gebäudes - sind nicht vom Bestandsschutz gedeckt und erfordern die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts.

Interne Umbauten geringerer Art für die vorhandenen Nutzungen (Sauna, Fitnessbereich, Hallenbad) sind, können vom baurechtlichen Bestandsschutz gedeckt sein, solange sie nicht in Statik o.ä. eingreifen. Eine verbindliche Aussage dazu kann allerdings nur die Bauaufsicht bei Vorlage prüffähiger Unterlagen (Pläne, Planentwürfe) treffen.

Zu Frage 3 – Auch hierzu kann nur wiederholt werden, dass Planungsrecht neu und passgenau geschaffen werden muss, in Abhängigkeit von den geplanten Maßnahmen. Da der verbindliche Bebauungsplan Nr. 31 für den gesamten Geltungsbereich nur "öffentliche Grünfläche" ohne jede Zweckbestimmung und ohne Baugrenzen/Regelungen für das vorhandene Gebäude festsetzt (rechtlich eher kritisch einzuschätzen, deshalb nur Bestandsschutz), helfen aus Sicht des Bereiches Stadtpla-

nung hier keine Anpassungen des BPlanes für Saunaerweiterungen. Wie mehrfach von der Verwaltung erläutert, muss die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (mit entsprechenden Fachgutachten) erfolgen, um die Entwicklung des Areals rechtssicher zu gewährleisten

Ergänzung des Büros Dr. Fischer Consult: Da bereits Lärmschutzgutachten für diesen Bereich erstellt worden sind (Anm.: Gutachten „FAMIS“) und feststeht, dass ein Betrieb mit Lärmschutzwällen möglich ist, scheint hier die Anordnung von Baukörpern, die Schallemissionen verdecken, möglich zu sein. Gleichzeitig wird ein Saunabetrieb keinen Schall vergleichbar einem Freibad emittieren. Wir gehen daher davon aus, dass die Anpassungen an den Bebauungsplan ohne größere Probleme möglich sind.

Zu Frage 4 – Die 3,5 Mio. Euro für den Saunabereich beinhalten eine Überarbeitung des vorhandenen Saunabereichs, eine Erweiterung bzw. den Umbau des Ruheraumes, Erweiterung um einen Baukörper mit mehreren Innensaunen, ein bis zwei Außensaunen sowie die Gestaltung eines Saunagartens im Außenbereich. Gleichzeitig sind die notwendigen Anpassungen an den vorhandenen Baukörpern mit erfasst. Die Größenordnung von 3,5 Mio. Euro ist aus vergleichbaren Ausschreibungen entnommen.

Zu Frage 5 – Die Angebote zum Reha-Sport und der behindertengerechte Zugang sowohl in das Gebäude als auch in die Becken, sind in den 1,0 bis 1,5 Mio. Euro Sanierungskosten für den Gebäudekörper enthalten. Eine genauere Spezifizierung erfolgt nicht, weil hier keine Planung erfolgte.

Zu Frage 6 – Die genauen Kosten hierfür können nicht beziffert werden, liegen jedoch im unteren fünfstelligen Bereich. Hier eine Planung vorzusehen ist nicht zielführend, da sie vom Betriebskonzept des möglichen Betreibers abhängig sind und hier hinsichtlich der Gestaltung dem Wettbewerb unterworfen werden sollten.

Zu Frage 7 – Ja. Die namentliche Benennung und weitere Erläuterungen erfolgen auf Wunsch im nichtöffentlichen Teil.

Zu Frage 8 – Die Beantwortung des Fragekataloges der Grünen-Fraktion erfolgt in der Vorlage-Nr. 86/2013. Die Fragen der Fraktion Die Linke und des Förderverein Wesselingener Schwimmbäder e.V. sowie die Antworten sind im Anhang beigefügt. Weitere Fragenkataloge im Nachgang der Veranstaltung am 18. März 2013 liegen der Verwaltung nicht vor.

Zu Frage 9 – Die Verwaltung holt aktuell die Zustimmungen zur Veröffentlichung der Antworten von den Teilnehmern der Fragebogenaktion ein.